

Delosvej 22, 2300 København S

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**150**
Kontant	**7.995.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**3.496**	Grund m^2	**443**
Byggeår/ombygget	**1924/1935**	Energimærke	**F**

Sagsnr. **113-3497**

RealMæglerne Amager ApS
Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Delosvej 22, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3497
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 10.11.2026



BYG DIN HELT EGEN MURERMESTER PÅ 150 KVM

En sjælden mulighed for at skabe præcis den bolig, du drømmer om, på en 443 m² stor grund med en særdeles attraktiv beliggenhed. En mulighed lige til dig, der ønsker friheden til at forme rammerne om familielivet fra bunden, men samtidig sætter pris på at være tæt på byens mange muligheder. Med god plads til både bolig, udeliv og en solrig have er dette et oplagt udgangspunkt for et moderne hjem, hvor alle detaljer kan tilpasses.

Der foreligger allerede et tegnet og beregnet byggeprojekt, som kan overtages uden omkostning. Projektet tager udgangspunkt i en veldisponeret murermestervilla på 150 boligkvm. og giver et inspirerende billede af grundens mange potentialer. Den foreslåede planløsning rummer tre gode soveværelser på 1. sal samt et WC. Huset er tænkt med en stueetage med et indbydende køkken-alrum i en god størrelse, en rummelig spisestue og en hyggelig stue i forlængelse af, så det hele samlet danner en L-form. Stueetagen har masser af terrasseudgange til haven samt et praktisk bryggers, rummeligt badeværelse og entré.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dilsad Sahin

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Delosvej 22, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3497
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 10.11.2026

Haven mod vest er en af projektets store kvaliteter og skaber de bedste rammer for lange eftermiddage, hyggelige middage under åben himmel og afslappede stunder i solen. Tegninger, plantegning og billedmateriale tager afsæt i det eksisterende eksempelprojekt og illustrerer, hvordan grunden kan forvandles til en moderne og funktionel familiebolig med en gennemtænkt sammenhæng mellem inde- og udeliv. På matriklen findes i dag et forfaldent hus samt et anneks, som skal nedrives.

Grunden er undersøgt i forhold til blandt andet jordbundsundersøgelser og forureningstests, så et omfattende forarbejde er på plads, inden projektet skal realiseres. Byggeprojektet på de 150 kvm. (34 % bebyggelse) er godkendt af Københavns Kommune.

Beliggenheden kombinerer på fornem vis fredelige omgivelser med nærhed til alt det, hverdagen kræver. Du bor på en rolig og børnevenlig vej med relativt kort afstand til metro, indkøb, skole og institutioner. Amagerbrogades levende byliv med caféer, specialbutikker og gode spisesteder er ligeledes tæt på, mens Amager Strandpark nemt nås på cykel, når der er behov for frisk luft, strand og rekreative oplevelser. Cyklen bringer dig også hurtigt mod Indre By, hvilket gør adressen ideel for både familien og den byglade køber. Her kan du bygge nyt i trygge omgivelser og skabe en bolig, der matcher livet i dag og i mange år frem.

DER FORELIGGER 2 FORSLÅEDE BYGGEPROJEKTER, DOG KUN MURERMESTERVILLAEN, DER ER GODKENDT HOS KØBENHAVNS KOMMUNE.
Se tegnede eksempler samt planløsning i materialet. Ved køb overdrages projekter til køber.

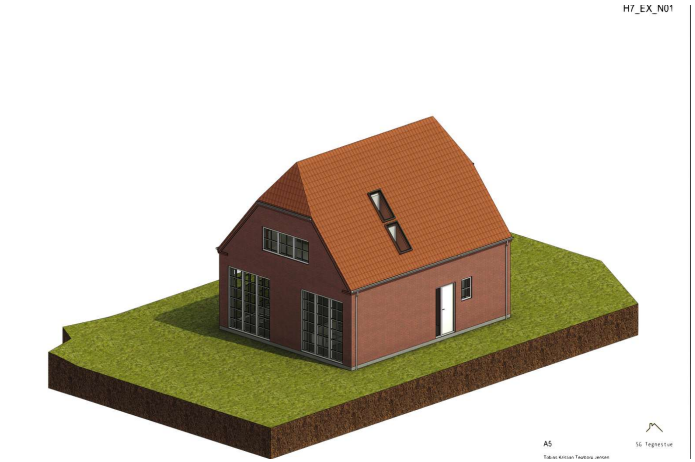
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Delosvej 22, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3497
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 10.11.2026



EKSEMPEL - 150 KVM. MURERMESTER



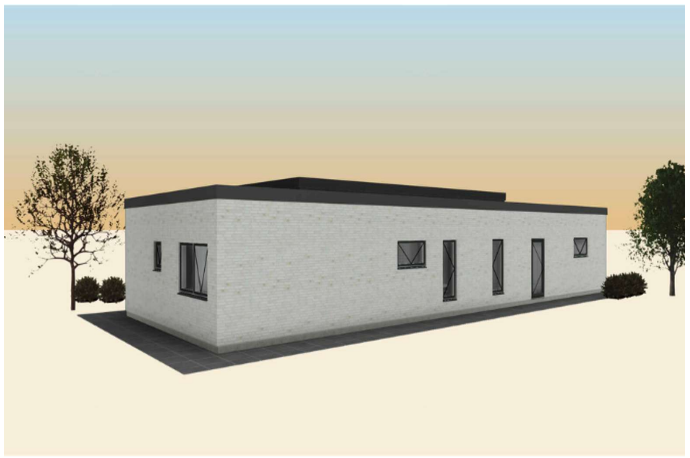
EKSEMPEL 2 - 124 KVM. + 20 KVM. GARAGE



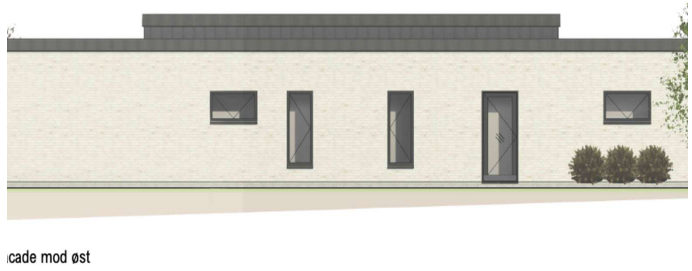
EKSEMPEL - 124 KVM. + 20 KVM. GARAGE



EKSEMPEL - 124 KVM. + 20 KVM. GARAGE



EKSEMPEL - 124 KVM. + 20 KVM. GARAGE



EKSEMPEL 2 - 124 KVM. + 20 KVM. GARAGE

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Delosvej 22, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3497
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 10.11.2026



EKSEMPEL 2 - 124 KVM. + 20 KVM. GARAGE



EKSEMPEL 2 - 124 KVM. + 20 KVM. GARAGE



EKSEMPEL 2 - 124 KVM. + 20 KVM. GARAGE



Matriklen

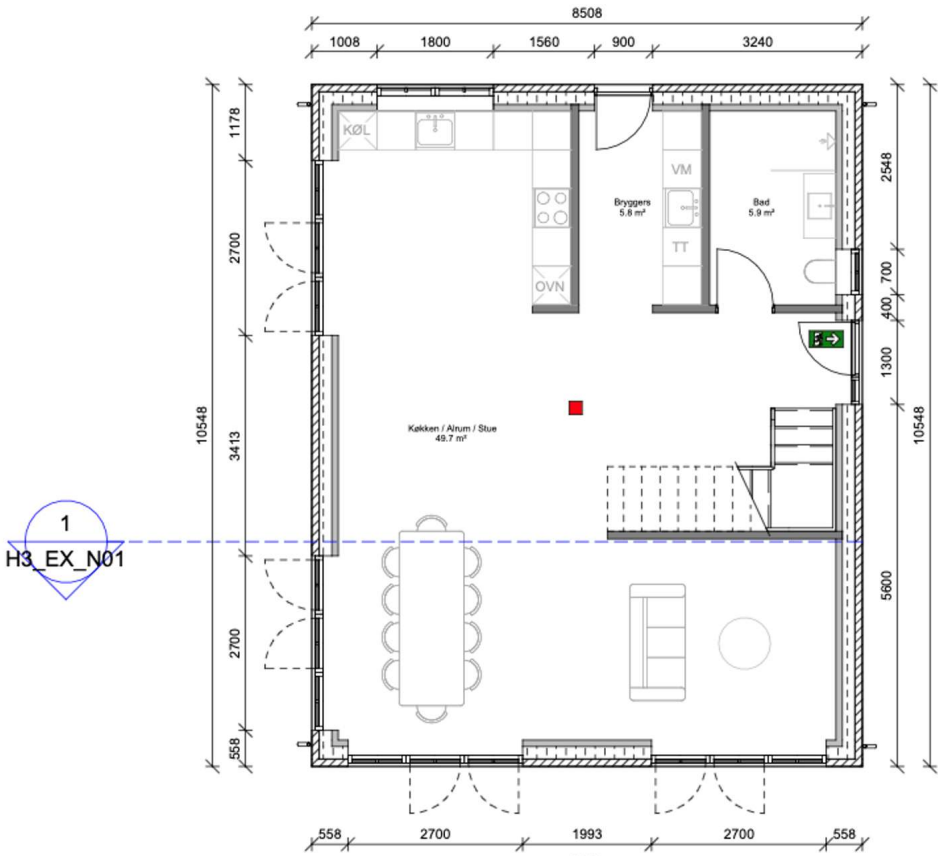
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

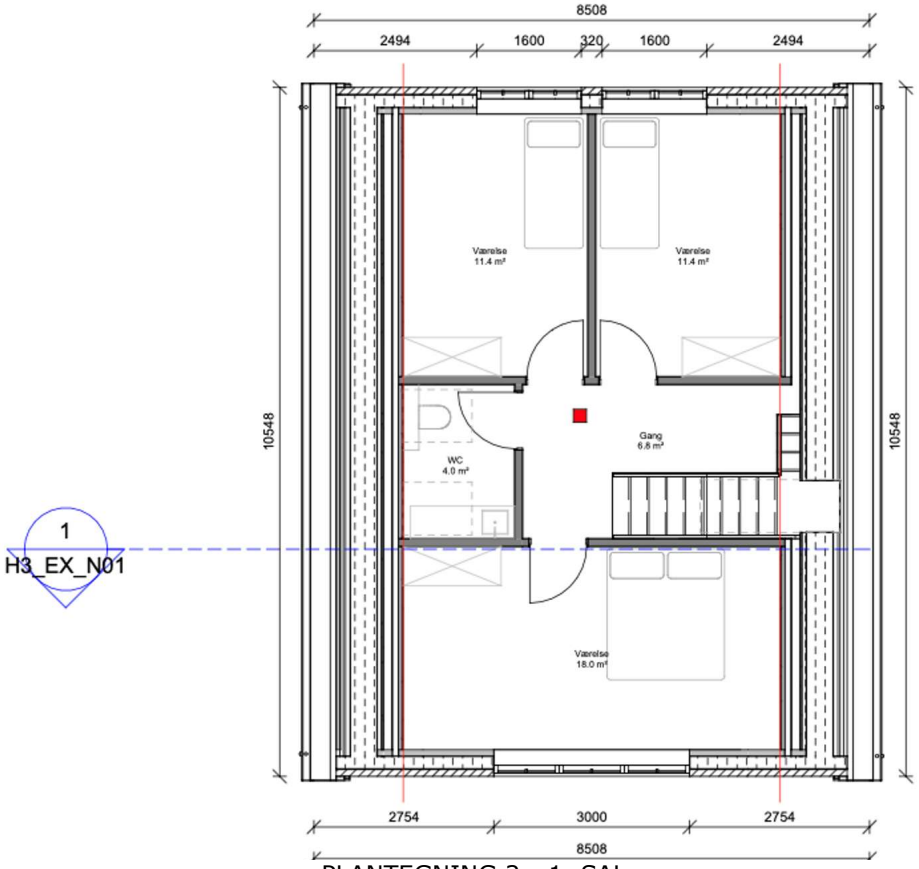
Adresse: Delosvej 22, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3497
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 10.11.2026



PLANTEGNING 1 - STUEETAGE



PLANTEGNING 2 - 1. SAL

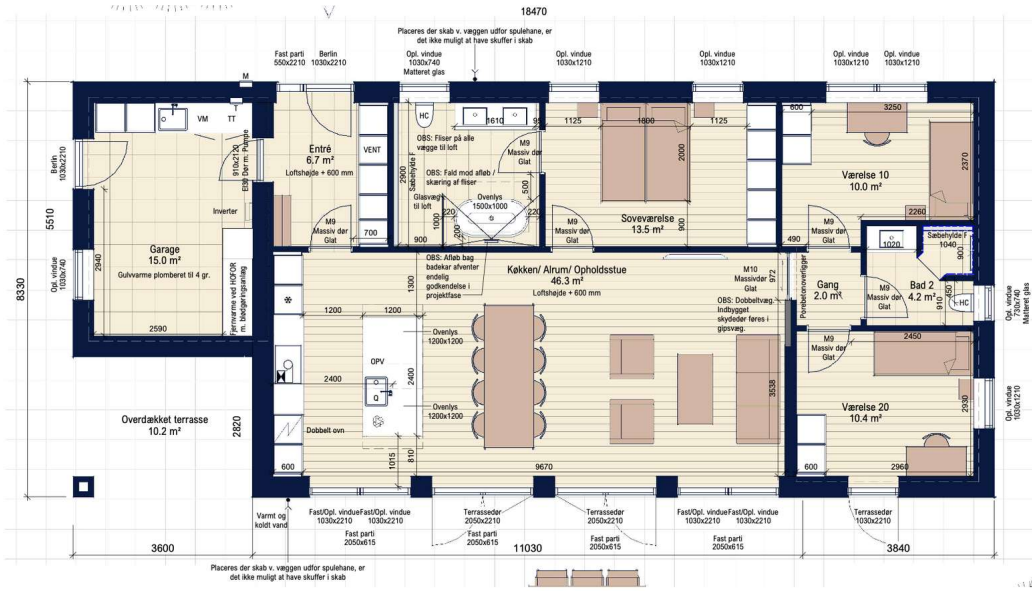
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

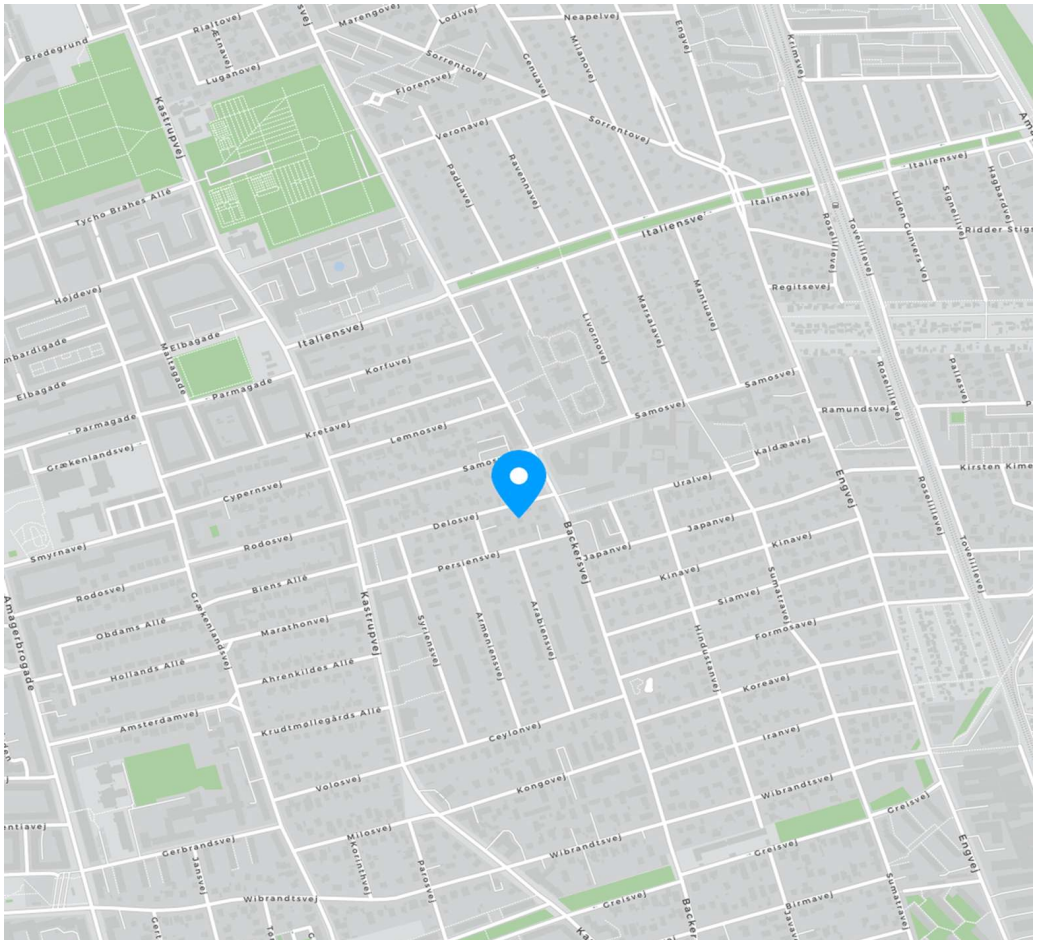
Adresse: Delosvej 22, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3497
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 10.11.2026



PLANTEGNING 2



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Delosvej 22, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3497
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 10.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3054 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	6016693
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1924/1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.323.000
Grundværdi:	4.169.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.458.400
Grundlag for grundskyld:	3.335.200

Arealer**

Grundareal:	443 m²
- heraf vej	71 m²
Boligareal i alt:	150 m²
- heraf Fritliggende enfamilie-hus	79 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	24 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 08.08.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 15.11.1926 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 15.11.1926 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 21.03.1927 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Resp lån i off midler, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 5: 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet
- Nr. 6: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I, Vedr 2203

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Delosvej 22, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3497
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 10.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:
Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Fredningsstatus
Bevaringsværdi 6.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Delosvej 22, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3497
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 10.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.638
Grundskyld	kr.	17.010
GF kontingent, anslået	kr.	1.500
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	107
Husforsikringspolice, anslået	kr.	5.700
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	41.954

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	7.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Tinglysningsafgift af skødet, anslået	kr.	40.000
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
I alt	kr.	8.093.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:
Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:
Udbetaling: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 44.772 md. / 537.261 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 36.631 md. / 439.575 år v/24,19 %
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen
Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:
Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.
Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.04.2026 - 30.09.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Delosvej 22, 2300 København S Kontantpris: kr. 7.995.000	Sagsnr.: 113-3497 Ejerudgift/md.: kr. 3.496	Dato: 10.11.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 7: hovedstol kr. 6.995.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Guldkøber®

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.



Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.
Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges. Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.